建築心聲

南科30年
高雄力拼5年趕上

專訪 本會理事長 柯俊吉

當全球面臨極端氣候與經濟變局疊加的關鍵時刻，各地天災頻仍，令人憂心，人禍更無預警地衝擊產業運作，關稅政策逐步造成影響，加上信用管制緊縮與稅負調漲，皆預示未來三年台灣房地產業將面臨更嚴峻的挑戰。

首先感謝會員及同業的支持，讓我有機會為大家服務，承接歷任理事長優異的領導與服務精神，面對空前嚴峻的市場挑戰，公會將與會員攜手同行，扮演好溝通與橋梁的角色。

我觀察到幾個當前值得深思的現象：

第一、市場長期面臨缺工與缺料問題，導致建築成本高漲、工期延宕，不僅衝擊業者獲利，也使買方承壓，若能導入新工法或尋求替代解方，公會技術委員會將積極提供支援。

第二、小型住宅的規劃需要重新思考，過去十多年以小型住宅為主軸，支撐首購與投資買盤，但25至35坪的小型住宅在實際使用上仍存在諸多不便。如今市場出現投資客退場與銷售困難的跡象，是否該考慮縮減此方面的比重，改以規劃實用的2房或3房設計為主，著重採光、通風與衛浴機能，讓整體空間配置更貼近實用與人性，應可獲得更多買方共鳴。

第三、應將「生活方式」的觀念導入建案，應不僅僅只談坪數與房價，而是從居住品質與社區機能為出發點，結合基礎設施與公設設計，打造全新的生活型態，從公寓轉型為區域型社區大樓，生活模式也應該同步升級，提升居住層次與附加價值。

此外，公司本身的經營管理也需與時俱進，現今買方重視品牌信任與後續服務，老客戶的轉介與好口碑，是最有效的行銷手段。企業本身也應強化內部的組織力與執行力，善用AI工具創造附加價值，並落實財務與風險控管，未來若能在可控範圍內持續規劃並穩健推案，將能為不確定性的時代預做準備。

相對於其他五都，高雄是比較幸運的城市，由於過去產業外移與房價基期較低，空屋反而成為接收新產業的緩衝空間，如今南科歷經30年才有現今的規模，高雄若能全力以赴，五年內便可迎頭趕上。台積電P1～P3廠已動工，陸續將進入量產階段，P4與P5廠也正在規劃中，高雄產業轉型才剛起步，發展潛力指日可待。

高雄的條件在六都中最具為競爭力，氣候宜人、土地充裕，重大建設也積極在推動，除了市政府積極招商引資外，國道、捷運、南北科學園區、公辦都更重劃區捷運聯開等建設，如雨後春筍展開，預期將吸引更多人口與資金流入，亦是高雄的嶄新起點，只要政府寬鬆信用管制、適度刺激消費與房市，就能重啟房地產作為經濟火車頭的引擎，亦是最有潛力成為全台灣的領航者。